



## 中国房地产业月度运行报告(2006年10月)

### 一、房地产开发投资增速仍处于较低水平

#### 1. 土地开发面积增速持续大幅增长

在经历了连续两年的低速甚至是负增长后,2006年以来,房地产土地开发面积大幅反弹。今年1-10月,全国房地产开发企业完成开发土地面积18391万平方米,同比增长38.6%。这一增长速度再现了2003年的高增长水平。国家新出台的规范房地产投资的政策已明确规定,企业购置土地而又不开发,一年以内要加收占用费,如两年仍未开发,予以没收。政策压力使得开发商加快了土地开发的速度。

土地购置面积和开发面积状况

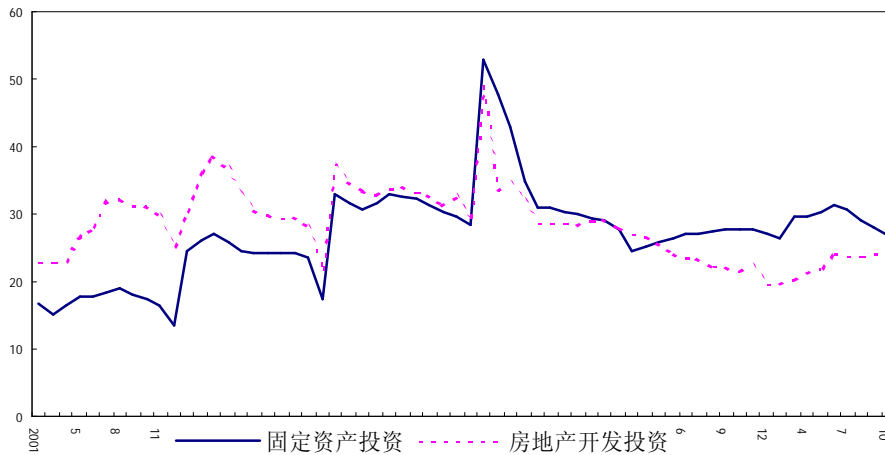
	购置土地面积(万平方米)	增长%	完成土地开发面积(万平方米)	增长%
2005.1-2	3648.2	-6.8	2104.1	3.6
1-3	7374.2	3.9	3445.9	-7.5
1-4	9716.4	2.4	4622.1	-12.1
1-5	12833.3	3.7	6016.1	-7.2
1-6	16299.7	3.9	8190.5	3
1-7	19448.3	3.9	9662.7	1
1-8	22015.6	2.7	10999	-2.3
1-9	24805	3.1	12195.2	-0.5
1-10	27532.5	1.6	13271.4	-1.3
1-11	31078.5	4	14371.8	-2.2
1-12	38209.9	-4	20762.2	5.2
2006.1-2	3460.9	-5.1	2803.1	33.2
1-3	6685.1	-9.3	5284.1	53.3
1-4	9221.7	-5.1	7280.5	57.5
1-5	11587.2	-9.7	8793.1	46.2
1-6	15683.7	-3.8	10973.3	34



1-7	18520.1	-4.8	12731.1	31.8
1-8	21090	-4.2	14022	27.5
1-9	24054.2	-3	16342	34
1-10			18391	38.6

## 2、投资增速仍处于较低增长水平

2001年以来月度固定资产投资和房地产投资增速



受政策影响，自 2004 年以来，房地产投资增速总体上处于下降通道。由于房地产市场发展前景尚不明朗，许多开发商投资意愿降低，1-10 月累计，房地产投资增长 24.1%，较高峰值（48.7%）下降了 24.5 个百分点。尽管如此，房地产开发仍然是拉动固定资产投资的重要力量，房地产投资占城镇固定资产投资的比重仍达 21%。

2006 年 1-10 月房地产开发投资总体情况

	实际完成投资额(亿元)		比重(%)	
	自年初累计	同比(%)	自年初累计	去年同期
实际完成投资额	14610.55	24.1	100	100
其中：国有及国有控股	2372.63	14.7	16.2	17.6



按工程用途分:				
住宅	10268.48	28.4	70.3	68
其中:经济适用房	467.86	9.8	3.2	3.6
办公楼	678.33	20.6	4.6	4.8
商业营业用房	1736.26	16.1	11.9	12.7
其他	1927.48	12.6	13.2	14.5

其中,国有及国有控股投资 2372.63 亿元,同比增长 14.7%,国有及国有控股房地产开发投资完成额占全部投资的比重由上年同期的 17.6%下降为 16.2%。

### 3、中部地区投资增速高于东部和西部地区

2006 年 1-10 月,东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到 9372.75 亿元、2592.18 亿元和 2645.61 亿元,同比分别增长 19.3%、34.2%和 33.4%,中部地区投资增长最快,增幅高于东部地区 14.9 个百分点。东、中、西部房地产开发投资的比重分别为 64.2%、17.7%和 18.1%。

从各地区的房地产投资增长情况看,2006 年 1-10 月,全国 31 个省(区、市)中有 16 个省(区、市)的房地产开发增长速度超过平均水平,增长居前的地区是内蒙古、西藏、吉林、河南、福建、安徽、广西等省份,同比增长幅度在 38%以上,其中,西内蒙古增速最为强劲,累计房地产开发投资增长超过 1 倍。上海和浙江受调控影响较为显著,投资仅增长 7.7%和 6.9%。

2006 年 1-10 月各地区房地产开发投资额及增长 (单位:亿元)

地区	房地产投资总额	同比%	住宅投资总额	同比%
----	---------	-----	--------	-----



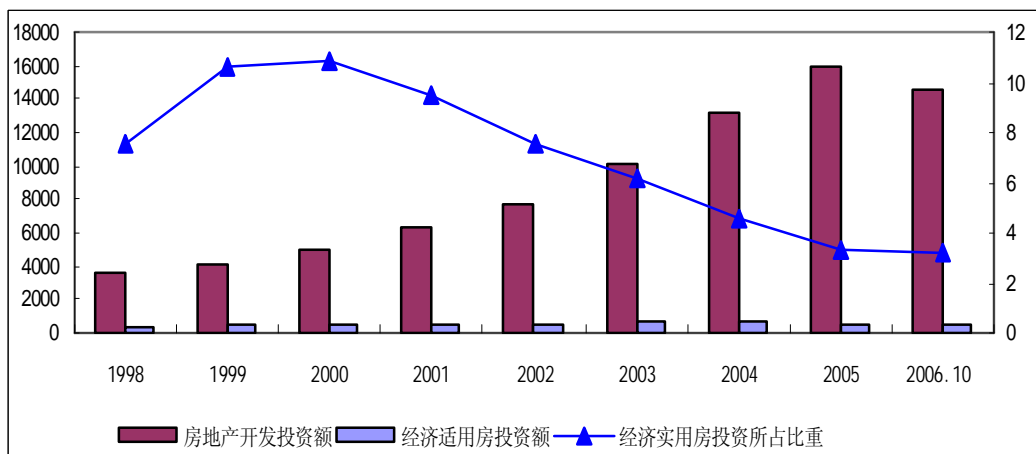
全国	14610.55	24.1	10268.5	28.4
东部地区	9372.75	19.3	6497.33	21.4
北京	1201.06	15.7	609.75	16.2
天津	296.42	22.2	210.04	37.3
河北	387.96	25.2	309.25	32.9
辽宁	852.13	33.3	626.59	43.5
上海	1120.91	7.7	735.32	0.7
江苏	1438.1	21.5	1084.51	22.2
浙江	1140.18	6.9	839.4	5.2
福建	585.03	47.4	373.25	39
山东	940.14	27.1	713.18	35.8
广东	1342.02	17.7	951.12	26.5
海南	68.82	20.6	44.92	0
中部地区	2592.18	34.2	1922.38	43.7
山西	138.49	23.1	102.77	39.8
吉林	242.24	56.4	190.27	66.3
黑龙江	223.33	30.1	175.72	55.7
安徽	483.65	38.3	368.18	49.7
江西	235.91	18.8	179.06	30.4
河南	440.1	51.5	323.81	63.9
湖北	405.64	30.5	291.24	37.8
湖南	422.82	23.2	291.76	19.1
西部地区	2645.61	33.4	1848.32	41.3
内蒙古	276.89	103.8	218.17	129
广西	280.51	38	188.09	39.2
重庆	426.96	25.5	250.51	22.3
四川	709.05	32	491.15	37.7
贵州	142.78	22.5	78.78	23.8
云南	238.25	33.3	178.73	37
西藏	5.38	59.2	4.04	47.4
陕西	297.4	29.7	239.35	51.2
甘肃	82.65	19.4	62.51	24.4
青海	29.82	5.3	21.96	38.2
宁夏	60.14	3.7	43.85	16
新疆	95.78	15.5	71.17	24.9

#### 4、住宅和办公楼投资增速较去年同提加快，商业用房投资增速有所下降

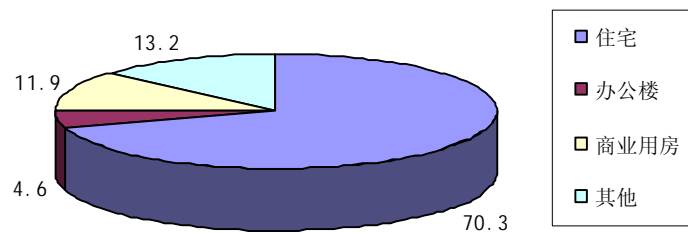
2006年1-10月，在全部房地产开发投资中，商品住宅累计完成投资10268.48亿元，同比增长28.4%，增幅比2005年同期加快2.5个百分点；办公楼累计完成投资678.33亿元，同比增长20.6%，增幅比2005年同期加快2.5个百分点；商业营业用房累计完成投资1736.26亿元，同比增长16.1%，增幅比2005年同期下降6.6个百分点。其他房屋累计完成投资1927.48亿元，同比增长12.6%。

在住宅投资中，以中低收入阶层为主要需求对象的经济适用房投资增速经历了连续14个月负增长后，于一季度开始出现转机，增速逐月加快，1-10月累计投资467.86亿元，同比增长9.8%。但由于前期投资持续负增长，经济适用房占房地产开发投资的比重仍然低于去年同期0.4个百分点。

2000年以来经济适用房投资变化情况（单位：亿元，%）

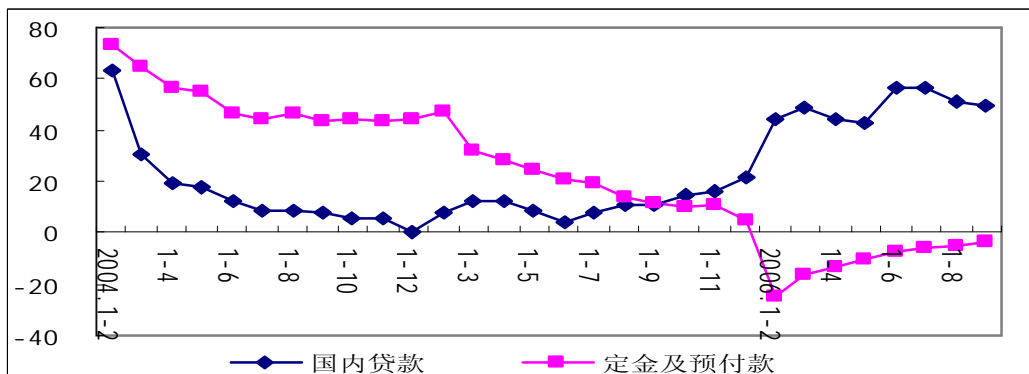


今年 1-10 月累计，办公楼和商业营业用房投资比重较去年同期有所下降，住宅投资比重较去年同期上升。具体来看，住宅、办公楼、商业营业用房占全部房地产开发投资的比重分别为 70.3%、4.6%和 11.9%。受前一阶段投资增速持续下滑的影响，经济适用房开发投资占全部房地产开发投资的比重由去年同期的 3.6%下降为 3.2%。这对于解决广大中低收入居民的住房需求极为不利。



## 二、国内贷款成为房地产投资强有力的支撑

2004 年以来国内贷款和定金及预收款的增长情况 (%)





2006年1-10月,全国房地产开发企业累计到位资金20592.45亿元,同比增长29.2%。作为房地产开发最重要的两个资金来源,银行贷款和定金及预收款两项所占比重超过50%,个别月份甚至达到60%以上。自2005年以来,二者走势发生了截然相反的变化,国内贷款成为房地产投资增长的主要推动力,而定金及预收款的作用明显减弱。

宏观调控以来,市场观望气氛上升,购房者信心不足,定金及预收款自今年2月份出现了2004年以来的首次负增长,同比下降24.5%,1-10月累计,定金及预收款延续负增长趋势,同比下降0.2%,其占房地产资金来源的比重由去年同期的37.9%下降到29.3%,下降近8.6个百分点。

与定金及预收款下降形成鲜明对比的是,国内贷款在经历了2004年的增速回落期后,于2005年6月开始逐步回升,今年以来,国内贷款增速更是呈现大幅反弹之势,1-10月,国内贷款猛增46.4%,远远超出去年同期水平,强有力的国内贷款支撑了房地产投资。与此同时,银行贷款占房地产开发全部资金来源的比重由去年同期的18.5%提高至20.9%。这不仅印证了金融对房地产市场的支撑作用,而且反映出国内银行与房地产业息息相关的利益结合。在广大居民购房信心不足、房地产开发商投资意愿下降的局面下,国内银行为了顺利收回前期已经发放的开发贷款,不得不继续批贷,以支持开发项目的顺利完工和正常销售。高度集中的银行贷款带来了巨额不良资产的潜在风险,并埋下了金融危机的隐患,同时也加重了房地产开发投资反弹的压力。



面对紧缩性的金融调控政策，房地产开发企业努力拓宽融资渠道，利用外资步伐加快。2006年1-10月份，资金来源中外资增速仅次于国内贷款。利用外资总额288.39亿元，增长39.2%。

2006年1-10月累计房地产开发资金来源

	到位资金(亿元)		比重%	
	自年初累计	同比%	自年初累计	去年同期
本年资金来源小计	20592.45	29.2	100	100
国内贷款	4312.03	46.4	20.9	18.5
利用外资	288.39	39.2	1.4	1.3
其中：外商直接投资	212.81	73.3	1	0.8
自筹资金	6752.53	22.7	32.8	34.5
其中：自有资金	3928.33	27.6	19.1	19.3
其他资金	9239.5	26.8	44.9	45.7
其中：定金及预付款	6030.58	-0.2	29.3	37.9
个人按揭贷款	2004.2		9.7	

### 三、商品房施工面积和竣工面积增速均有所加快

2006年1-10月，商品房累计施工面积169840.69万平方米，同比增长18.8%，增速较2005年同期加快0.3个百分点；同期全国累计完成房屋竣工面积25790.49万平方米，同比增长8.5%，比2005年同期回落11.1个百分点。竣工面积中，商品住宅完成竣工21282.62万平方米，同比增长8.7%。



2006年1-10月商品房施工和销售情况

	单位	自年初累计	同比%
施工面积	万平方米	169840.69	18.8
其中：住宅	万平方米	132616.38	19.6
竣工面积	万平方米	25790.49	8.5
其中：住宅	万平方米	21282.62	8.7

#### 四、10月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.4%

2006年10月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.4%，涨幅比上月高0.1个百分点；环比上涨0.4%，涨幅与上月持平。

1、新建商品住房销售价格同比上涨6.6%，涨幅比上月高0.3个百分点；环比上涨0.5%，涨幅与上月持平。分类别看，与去年同月比，经济适用房销售价格上涨1.5%，涨幅比上月低0.4个百分点；高档住房和普通住房销售价格分别上涨7.7%和6.4%，涨幅分别比上月高0.7和0.1个百分点。与上月相比，普通住房销售价格上涨0.6%，涨幅比上月高0.3个百分点；高档住房销售价格上涨0.5%，涨幅比上月低0.3个百分点；经济适用房销售价格上涨0.2%，涨幅与上月持平。分地区看，与去年同月比，涨幅较大的主要城市包括：北京10.7%，厦门10.5%，深圳9.9%，福州9.6%，沈阳9%和广州8.8%等；下降的城市有2个：上海0.6%和北海0.4%。与上月比，涨幅较大的主要城市包括：烟台3.4%，乌鲁木齐1.9%，西宁1.6%，贵阳1.4%，福州1.3%，厦门1.2%和杭州1.1%等；价格下降的城市有8个，主要包括：兰州0.3%，太原0.3%，呼和



浩特 0.2%，昆明 0.1%和重庆 0.1%等；上海、温州等城市涨幅与上月持平。

2、二手住房销售价格同比上涨 5.2%，涨幅比上月高 0.3 个百分点；环比上涨 0.5%，涨幅比上月高 0.5 个百分点。与去年同月比，涨幅较高的主要城市包括：大连 12.7%，深圳 12.4%，北京 10.2%和郑州 8.7%等；北海、牡丹江 2 个城市略有下降。与上月比，涨幅较大的主要城市包括：海口 3.1%，福州、温州和兰州均为 1.6%，北京 1.4%等；环比价格下降主要城市包括：郑州 2.3%，贵阳 0.5%，大连 0.5%，沈阳、南京和呼和浩特均为 0.1%等。

3、非住宅商品房销售价格同比上涨 3.5%，涨幅比上月低 0.6 个百分点；环比下降 0.1%，涨幅比上月低 0.5 个百分点。其中，与去年同月相比，办公楼销售价格和商业娱乐用房销售价格分别上涨 4.2%和 4.7%，涨幅比上月低 1.4 和 0.2 个百分点。工业仓储用房销售价格上涨 0.7%，涨幅比上月高 0.2 个百分点。

## 五、10 月份国房景气指数为 103.4 比 9 月份回落 0.26 点

10 月份，“国房景气指数”为 103.40，比 9 月份上升 0.26 点，比去年同月上升 2.38 点。

房地产开发投资分类指数为 101.68，比 9 月份下降 0.04 点，比去年同月上升 0.82 点。1—10 月，全国完成房地产开发投资 14611 亿元，同比增长 24.1%。完成商品住宅投资 10268 亿元，同比增长 28.4%。其



中，经济适用房投资 468 亿元，增长 9.8%。

资金来源分类指数为 103.42，比 9 月份下降 0.13 点，比去年同月上升 3.38 点。1—10 月，全国房地产开发企业到位资金 20592 亿元，同比增长 29.2%。其中，国内贷款 4312 亿元，增长 46.4%；企业自筹资金 6753 亿元，增长 22.7%；利用外资 288 亿元，增长 39.2%。

土地开发面积分类指数为 101.60，比 9 月份上升 0.73 点，比去年同月上升 6.15 点。1—10 月，全国房地产开发企业完成开发土地面积 18391 万平方米，同比增长 38.6%。

房屋施工面积分类指数为 103.39，比 9 月份下降 0.12 点，比去年同月下降 0.08 点。1—10 月，全国房地产开发企业累计完成房屋施工面积 16.98 亿平方米，同比增长 18.8%。其中，住宅施工面积 13.26 亿平方米，增长 19.6%；办公楼施工面积 6525 万平方米，增长 13.0%；商业营业用房施工面积 2.07 亿平方米，增长 13.6%。

商品房空置面积分类指数为 103.29，比 9 月份上升 1.35 点，比去年同月上升 3.04 点。截止到 10 月底，全国商品房空置面积为 12241 万平方米，同比增长 9.3%。其中，空置商品住宅 6680 万平方米，增长 7.7%。

制作：



中国发展门户网 <http://www.chinagateway.com.cn/>;  
[www.chinagate.com.cn/](http://www.chinagate.com.cn/); [www.chinagateway.org.cn/](http://www.chinagateway.org.cn/)



**中国发展门户网**  
<http://www.chinagateway.com.cn>  
[www.chinagate.com.cn](http://www.chinagate.com.cn)  
[www.chinagateway.org.cn](http://www.chinagateway.org.cn)

---

友情站点:



全球招标投标网 <http://www.toubiao.info/>



财经频道 [www.china.com.cn/economic/node\\_5001716.htm](http://www.china.com.cn/economic/node_5001716.htm)



中国采购与招标网 <http://www.chinabidding.com.cn/>